

Reguleringsplan, detaljregulering for:

jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 12



BERGEN
KOMMUNE

Fana, gnr. 40 bnr. 531 mfl.

Hjortevegen

Nasjonal arealplan-ID 4601_65700000

Saksnummer	PLAN-2022/20524 (201738156)
Vedtatt av bystyret	02.10.2024
Siste revisjonsdato bestemmelser (vedtatt av bystyret)	02.10.2024

Det bekreftes at bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

avdelingsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER

(pbl § 12-7)

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av boliger med tilhørende uteområder. Planen omfatter også gang- og sykkelveg, fortau, sykkelanlegg og kjøreveg for deler av kv. Hjortevegen, kv. Dyrhaugen og kv. Skjoldstølen.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

2.1. Universell utforming

- 2.1.1. Gatetun, fortau, sykkelanlegg og gang- og sykkelveg skal være universelt utformet.
- 2.1.2. Uteoppholdsareal med lekeplass innenfor f_BUT2 og f_BUT3 skal være universelt utformet.

2.2. Estetisk utforming

- 2.2.1. Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet basert på dagens bygningsteknologi og samtidsarkitektur. Elementer fra strøket skal brukes for å gi lokal karakter, f.eks. i materialvalg, proporsjoner og utforming.
- 2.2.2. Ubebygde arealer skal gis en estetisk tiltalende form og behandling.

2.3. Terrengbehandling

- 2.3.1. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt og tilpasses mot tilstøtende terreng. Fyllinger skal opparbeides og revegeteres med stedegen vegetasjon. Overganger mellom fyllinger og

eksisterende terreng skal avrundes og gjøres slik at det ser mest mulig naturlig ut. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås.

- 2.3.2. Murer skal gis en tiltalende utforming. Murer skal utføres i naturstein, gabioner eller lignende, eller ved gjenbruk av materialer fra planområdet. Materialet fra gamle murer i planområdet skal gjenbrukes i størst mulig grad. For murer mot naboer skal det legges særlig vekt på god utforming og kvalitet.
- 2.3.3. Dersom det er nødvendig med murer høyere enn 2 meter, skal disse terraseres. Eventuelt, som kompenserende tiltak, kan mur beplantes med klatreplanter, eller øverste del av mur skrås slik at den fremstår lavere.
- 2.3.4. Mindre justeringer på inntil 1 m på plasseringen av støttemurer kan tillates i byggesak eller byggeplan for veg.

2.4. Overvannshåndtering

- 2.4.1. Ferdigbehandlet VA-rammeplan utarbeidet av Multiconsult, datert 14.06.2018, for vannforsynings-/overvanns- og spillvannssystemet samt uttak for brannslukking skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. VA-rammeplanen skal sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

2.5. Miljøkvalitet (§ 12-7 nr. 3)

- 2.5.1. Det skal dokumenteres at støykraft oppfylles i henhold til enhver tids gjeldende retningslinjer både under bygge- og anleggsfasen og ved permanent situasjon.
- 2.5.2. All beplantning skal så langt som mulig skje ved bruk av stedeegne pollinatorvennlige planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko. Det må sendes inn en beskrivelse av type beplantning ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak.

2.6. Samfunnsikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

- 2.6.1. Rigg- og marksikringsplan
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en rigg- og marksikringsplan for bygge- og anleggsfasen som gjør rede for sikring av anleggsområdet, trafikkavvikling, tilgjengelighet og trafikkisikring av området. Planen skal redegjøre for:
- Sikring av bygge- og anleggsområdet.
 - Gjennomføring av støykartlegging og støy målinger samt implementering av støytiltak og bruk av metoder og maskinerier som støyer minst mulig.
 - Implementering av støvforebyggende tiltak.
 - Tiltak for å ivareta myke trafikanters sikkerhet.
 - Ivaretagelse av trafiksikkerheten i forbindelse med bruk av og ferdsel med anleggsmaskiner og tunge kjøretøy.
 - Varsling og informasjon til naboer i god tid om spesielt støyyende og/eller risikofylte aktiviteter.
 - Midlertidig omlegging av VA-anlegg.
- 2.6.2. Massehåndtering
- 2.6.2.a. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge en plan for massehåndtering og deponering av masser med tiltak for håndtering av jordmasser, fremmede arter, avfall og overskuddsmasser som skal transporteres mv.
- 2.6.2.b. Ved fjerning av masser skal det settes i verk tiltak for å hindre spredning av fremmede arter.
- 2.6.3. Plan for skredsikring
Før det kan gis igangsettingstillatelse til utbygging i felt BBB1 utover grunn- og sikringsarbeider skal det foreligge en plan for skredsikringstiltak i tråd med geologisk vurdering datert 15.12.2017 eller oppdatert geologisk vurdering av foretak med geologisk kompetanse. For å imøtekomme

kravene til sikkerhet mot nedfall må skjæringer som etableres i byggeperioden vurderes med tanke på stabilitet og behov for sikring. Eventuelle krav til sikring skal gjennomføres, og geolog skal følge opp disse arbeidene.

2.7. Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

2.7.1. Før graving i veggrunn skal det foretas kabelpåvisning med varsel til BKK.

2.7.2. Før det kan gis igangsettingstillatelse til utbygging av felt BBB1 skal det foreligge en kartlegging av fremmede arter i planområdet sammen med en tiltaksplan for fjerning av fremmede arter.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt B, BBB, BRE, BUT, BAU) (§ 12-5 nr. 1)

Byggegrenser

3.1.1.a. Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet for felt BBB1 og f_BRE. Der byggegrensen ikke er synlig på plankartet i disse feltene, ligger den i formålsgrensen.

3.1.1.b. For felt B1, B2, B3, B4, B5 og B6 er byggegrense ikke fastsatt i reguleringsplanen.

3.1.1.c. For felt BBB2 er byggegrensen regulert i samsvar med reguleringsplan for Hjortevegen 4-6 (plan-id 70090000).

3.1.1.d. Formålsgrense og byggegrense for felt BBB1 kan justeres med inntil 0,5 m dersom:

- hovedtrekkene i planen ikke endres,
- endringen ikke har nevneverdig betydning for andre parter eller interesser, og
- tiltaket ikke kommer nærmere nabogrense enn 4 meter.

3.1.1.e. Det åpnes for at bygningskonstruksjoner under bakkeplan kan plasseres utenfor byggegrensen til felt BBB1 i bestemmelsesområde #2.

3.1.1.f. Det åpnes for at kjellertrapp i gavl med tilhørende mur kan plasseres utenfor byggegrensen til felt BBB1 i bestemmelsesområde #3.

3.1.1.g. Det tillates oppføring av mindre tiltak som forstøtningsmurer, støyskjermer, trapper, belysning, plattinger, lette konstruksjoner som pergola o.l., samt skjæringer og planering for utjevning og bearbeiding av terreng utenfor byggegrensene i bebyggelse- og anleggsformålene BBB1, f_BRE, f_BUT1-3 og f_BAU1-2, forutsatt at det ikke er i konflikt med friskt.

Uteoppholdsareal

3.1.1.h. For boligene i BBB1 skal det etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal per boenhet, der maksimalt 50 % kan være på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som felles uteoppholdsareal. Det skal være minimum 7 m² privat uteoppholdsareal per boenhet. Privat uteoppholdsareal kan etableres på balkong, terrasse eller i hage.

3.1.1.i. Uteoppholdsarealer som inngår i arealkravet, skal ha følgende kvaliteter:

- Slakere enn 1:3.
- Skjermet mot støy, forurensing og trafikkfare.
- Skjermet mot vind, og minst halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
- Hensiktsmessig utforming med vekt på å skape et variert og bredt tilbud for alle
- aldersgrupper, barn, ungdom, voksne og eldre, og god og sikker tilgjengelighet fra bolig.
- Opparbeides med god og varig kvalitet.

3.1.1.j. Det tillates at felles uteoppholdsareal til boligene i felt BBB1 etableres på dekke der naturterreng ikke er mulig. Arealet skal da opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner kan etableres med jorddybde på minimum 0,4-0,8 m.

- 3.1.1.k. For boligene i felt BBB1 skal det etableres en småbarnslekeplass på minimum 100 m² som er utstyrt med sittegrupper, sandkasse og flere typer lekeinstallasjoner samt beplantning som fremmer lek. Lekeplassen skal være universelt utformet.

Parkering for bil og sykkel

- 3.1.1.l. For boligene i BBB1 skal alle bilparkeringsplasser løses innendørs og etableres i parkeringskjeller i bestemmelsesområde #2. Tilkomst til parkeringskjeller er vist på plankartet som inntegnet avkjørsel f_SV3 via gatetun f_SGT1 og f_SV1.
- 3.1.1.m. For boligene i BBB1 skal det etableres minimum 0,6 til maksimum 1 parkeringsplasser for bil per 100 m² BRA bolig. Minimum 15% av parkeringsplassene skal avsettes til gjesteparkering. Minimum 10% av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelsehemmede, og ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst. Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for etablering av ladepunkt for el-bil.
- 3.1.1.n. For boligene i BBB1 skal det etableres minimum 3,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA bolig. Sykkelparkering skal løses som felles innvendige sykkelparkeringsplasser og gjesteparkering/utendørsparkering ved inngangssoner. Det skal etableres et felles sykkelverksted i tilknytning til sykkelparkeringsplassene.
- 3.1.1.o. Areal til sykkeloppstilling teller ikke med i uteoppholdsareal.

Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen (§ 12-7 nr. 12)

- 3.1.1.p. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak i felt BBB1 skal det vedlegges en utomhusplan, som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Illustrasjonsplan datert 02.02.2023 er retningsgivende for utforming av utomhusplan. Utomhusplanen skal leveres i målestokk 1:500 der det blir gjort rede for:
- Forholdet til nabobygg
 - Omriss av alle planlagte bygg
 - Høyde på eksisterende og planlagt terreng
 - Materialbruk på uteomhusarealene med utforming og opparbeiding av terreng, og hvordan høydeforskjeller tas opp ved terrengtilpasning.
 - Skjæringer, fyllinger, murer og gjerder
 - Møblering og belysning på uteområder.
 - Gang- og trappeforbindelser til, gjennom og internt i utbyggingsområdet.
 - Ny beplantning, og trær/vegetasjon som skal bevares/tilplantes
 - Tiltakets energiløsninger
 - Ev. nettstasjon
 - Plassering og utforming av kjøreadkomst og utendørs parkering.
 - Renovasjonsløsning og oppstillingsplass
 - Detaljplaner for overvannshåndtering og fordrøyningsmagasin om er i tråd med godkjent VA-rammeplan (i plan og snitt, hvor høyder, dimensjoner og fall etc. fremgår)
 - Ev. ledelinjer
 - Planen skal vise at uteomhusarealene oppfyller fastsatte krav til størrelse og kvalitet samt oppfyller prinsipper for universell utforming.
 - Plassering av støyskjerm
- 3.1.1.q. Ved søknad om tillatelse til tiltak i felt BBB1 skal det sendes inn en arkitektonisk redegjørelse som redegjør for bygningers plassering og utforming.
- 3.1.1.r. Ved søknad om tillatelse til tiltak i felt BBB1 skal det leveres en farge- og materialpalett som viser innfrielse av pkt. 2.2.
- 3.1.1.s. Ved søknad om tillatelse til tiltak i felt BBB1 skal det innsendes beplantningsplan med skriftlig redegjørelse, jf. pkt. 2.5.2.
- 3.1.1.t. Det skal utarbeides detaljerte tekniske planer for endrede offentlige veganlegg (o_SKV1, o_SGS1-3, o_SF1-3, o_SVT1-6, o_SVG1-9 og o_SKF1-2) og avkjørsler til boligeiendommer.

3.1.1.u. Før bebyggelse tas i bruk i felt BBB1 skal det foreligge dokumentasjon på at terrengbehandling er utført iht. pkt. 2.3.

3.1.2. Boligbebyggelse B1-6

3.1.2.a. Felt B1-B6 er regulert til boligbebyggelse.

3.1.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB1

Type bebyggelse, tetthet, antall og boligsammensetning/størrelse

3.1.3.a. Innenfor felt BBB1 skal det etableres rekkehus med maksimalt 8 boenheter.

3.1.3.b. Minste tillatte m² BRA per boenhet er 120 m² eksklusiv bodareal.

Utforming

3.1.3.c. Bygg skal ha trinnvis tilbaketreking av bygningskroppen, som vist i retningsgivende illustrasjonsplan.

3.1.3.d. Bygg skal utformes med skråtak med minimum 30 graders vinkel. Det tillates flatt tak i overgangen mellom de to skråtakssidene, som vist i illustrasjonsplan. Møneretningen skal følge retningsgivende illustrasjonsplan.

3.1.3.e. Private balkonger/takterrasser skal være inntrukne fra vegglivet. Toppetasje skal utformes med skråtak. Det tillates å åpne inntil halvparten av takflate for å tilrettelegge for takterrasse.

3.1.3.f. Bygg skal utformes med fasader i tre som hovedmateriale. Det tillates mindre innslag av andre materialer i god kvalitet.

Mønehøyder

3.1.3.g. Regulerte mønehøyder (topp møne) er angitt som maksimal kotehøyde (k+) i plankartet. Mindre takoppstikk som piper, kanalsjakter/lufting og evt. oppbygg for ventilasjonsløsning kan tillates ut over angitt mønehøyde. Disse kan maksimalt overstige byggehøyden med 0,5 m.

Grad av utnyttning

3.1.3.h. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad (%BRA) fremgår av plankartet. Bruksareal til parkeringsgarasje for bil, sykkelparkering, sykkelverksted og boder i kjeller under bakken (bestemmelsesområde #2) er medregnet i tallet.

3.1.3.i. Feltet tillates bebygd med maksimalt 2000 m²BRA ny bebyggelse.

3.1.3.j. Areal- og kvalitetskrav til uteoppholdsareal går foran maksimalt tillatte grad av utnyttning.

3.1.4. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB2

3.1.4.a. Felt BBB2 er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse i samsvar med reguleringsplan for Hjørtevegen 4-6 (plan-id 70090000, felt BB3).

3.1.5. Renovasjonsanlegg f_BRE

3.1.5.a. Innenfor felt f_BRE skal det etableres renovasjonsløsning for boligene i felt BBB1 i henhold til renovasjonsteknisk plan. Feltet er felles for BBB1.

3.1.5.b. Innenfor byggegrensen i felt f_BRE tillates det etablert et søppelhus for plassering av spann/dunker mellom tømmedagene. Søppelhuset tillates med en maksimal byggehøyde på 3 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

3.1.5.c. Felt f_BRE skal møbleres og beplantes slik at det får en tiltalende utforming, under forutsetning av at det ikke kommer i konflikt med frisiktsone eller renovasjonshåndtering. På dekket skal det være en materialbruk som samsvarer med tilgrensende gatetun f_SGT1.

3.1.6. Uteoppholdsareal f_BUT1-5

3.1.6.a. Felt f_BUT1-3 er felles uteoppholdsareal for boligene i BBB1.

- 3.1.6.b. Uteoppholdsarealene f_BUT1-3 skal gis en parkmessig opparbeiding. På arealene skal det etableres gangveger, sittegrupper og beplantning samt gjøres nødvendige tiltak og terrengbehandling, slik at områdene fremstår som tiltalende oppholdssteder. Det skal tilrettelegges for lek, blant annet med beplantning som fremmer lek og læring (eksempelvis klatretrær, pilhytte og bærbusker). Illustrasjonsplanen er retningsgivende for utformingen av arealene. Det er tillatt å opparbeide felles oppstillingsplass for renovasjonsdunker/spann innenfor felt f_BUT2-3 i bestemmelsesområde #5, jf. pkt. 5.5.1.
- 3.1.6.c. Det skal etableres en trinnfri gangatkomst med maksimum helning 1:15 til BBB1 gjennom f_BUT2.
- 3.1.6.d. Felt f_BUT4-5 er regulert til felles uteoppholdsareal i samsvar med reguleringsplan for Hjortevegen 4-6 (plan-id 70090000, felt f_UTE).

3.1.7. Annet uteoppholdsareal f_BAU1-2

- 3.1.7.a. Felt f_BAU1-2 er annet uteoppholdsareal tilknyttet felt BBB1.
- 3.1.7.b. Uteoppholdsarealene f_BAU1-2 skal gis en grønn og tiltalende utforming. Det er tillatt med trapper, forstøtningsmur og annen tilrettelegging som gir en funksjonell utforming av arealene.
- 3.1.7.c. I f_BAU2 skal det etableres gangatkomst med trapp og gangveg mellom f_BUT3 og f_BUT1 for tilgjengelighet til nordøstsiden av BBB1.

3.1.8. Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

- 3.1.8.a. Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:
- f_BUT1-3, f_BAU1-2 og f_BRE er felles for boligene i BBB1.
 - f_BUT4-5 er felles for boligene i BBB2.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1. Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt SV, SKV, SF, SGT, SGS, SS, SVG, SVT, SKF)

- 3.2.1.a. Arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet og etter godkjente tekniske planer. Mindre tilpasninger på inntil 0,5 m innbyrdes mellom de ulike samferdselsformålene er tillatt. Slike justeringer skal være godkjent av rette vegmyndighet.
- 3.2.1.b. Atkomster til eksisterende boligeiendommer er vist som piler i plankartet. Plasseringen av avkjørselspilene er ikke juridisk bindende og kan tilpasses der det er nødvendig i samråd med rette veimyndighet.

Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

- 3.2.1.c. Før det arbeid settes i gang på kommunalt og fylkeskommunalt vegareal skal:
- Aktuell vegmyndighet ha tilsendt og godkjent tekniske vegplaner av det offentlige vegområdet med avkjørsler.
 - Det utarbeides en trafiksikkerhetsplan for bygge- og anleggsfase for veganlegget.

3.2.2. Veg f_SV1, f_SV2 og f_SV3

- 3.2.2.a. Felt f_SV1 er felles veg fra o_SKV1 inn til felt BBB1 og eksisterende boligeiendommer som har rettigheter til vegen.
- 3.2.2.b. Felt f_SV2 er del av utbedret veg til felt BKS i reguleringsplan med plan-id 66320000 og eksisterende boligeiendommer som har rettigheter til vegen.
- 3.2.2.c. Felt f_SV3 er ny felles veg til parkeringsanlegg under felt BBB1 i bestemmelsesområde #2.

3.2.3. Kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2

- 3.2.3.a. Felt o_SKV1 er utbedret offentlig kjøreveg Kv 4577 Hjortevegen og del av Kv 4398 Dyrhaugen.
- 3.2.3.b. Felt o_SKV2 er offentlig kjøreveg Skjoldstølen.

3.2.4. Fortau o_SF1-3

- 3.2.4.a. Felt o_SF1-3 er utbedret offentlig fortau langs o_SKV1-2 kommunal veg Hjortevegen og Skjoldstølen.

3.2.5. Gatetun/gågate f_SGT1

- 3.2.5.a. Felt f_SGT1 er felles gatetun for boligene i BBB1 og eksisterende boligeiendommer med atkomst via gatetunet.
- 3.2.5.b. Gatetunet skal opparbeides med høy romlig og estetisk kvalitet og gis en materialbruk som skiller seg fra tilgrensende veger. Området skal markeres med visuelt skille i dekke i overgangen til f_SV1. Arealet skal gis en utforming og opparbeiding som bidrar til lav kjørehastighet. Det skal være minimum 3 meter fri bredde for å sikre god fremkommelighet for gående, barnevogner og syklistene.
- 3.2.5.c. Arealet skal være universelt utformet. Nødvendig manøvreringsareal til brannbil, renovasjonsbil og syketransport skal innpasses. Gjennomkjøring for atkomst til felt BBB1, parkeringsanlegg i bestemmelsesområde #2 og boligeiendommer for øvrig tillates.
- 3.2.5.d. Gatetunet kan opparbeides med utendørs møblering, lekeapparater og beplantning, der det ligger til rette for det.

3.2.6. Gang-/ sykkelveg o_SGS1-3

- 3.2.6.a. Felt o_SGS1-3 er utbedret offentlig gang- og sykkelveg langs o_SKV1 kommunal veg Hjortevegen og Dyrhaugen.
- 3.2.6.b. Atkomster til eksisterende bruk på tilknyttede eiendommer er tillatt å krysse gang- og sykkelvegen. Dersom eiendommene skal utvikles, bør det etableres ny tilkomst som ikke krysser gang- og sykkelvegen.

3.2.7. Annen veggrunn – grøntareal o_SVG1-9

- 3.2.7.a. Felt o_SVG1-9 reguleres til annen veggrunn – grøntareal, og skal sikre overgang mellom veganlegg og tilgrensende areal.
- 3.2.7.b. Arealene skal kun benyttes til tiltak som tilhører veganlegget. Det kan etableres fyllinger, skjæringer, rekkverk, murer, lyktestolper og liknende som ikke er til hinder for fri sikt eller drift og vedlikehold av veganlegget. Gjerder, nettstasjoner ol. som ikke tilhører veganlegget må plasseres på annet privat areal.
- 3.2.7.c. Arealene skal gis en grønn og tiltalende utforming.
- 3.2.7.d. o_SVG1 skal opparbeides med god infiltrasjonskapasitet.

3.2.8. Annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT1-6

- 3.2.8.a. Felt o_SVT1-3 og o_SVT6 skal sikre areal mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg.
- 3.2.8.b. Arealene skal kun benyttes til tiltak som tilhører veganlegget. Innenfor arealene skal det etableres trafikkskille mot o_SKV1. Det tillates ulik utforming av trafikkskillet med for eksempel avvisende kantstein, brostein eller lignende. Det tillates åpninger for atkomst til boligeiendommer, vist som retningsgivende atkomstpiler i plankartet.

- 3.2.8.c. Felt o_SVT4 er sideareal mellom fortau o_SF1 og B4.
3.2.8.d. Felt o_SVT5 skal opparbeides på en tiltalende måte med god infiltrasjonskapasitet.

3.2.9. Kombinerte formål o_SKF1-2

- 3.2.9.a. Felt o_SKF1 er kombinert formål veg og fortau ved avkjørsel til f_SV2. Feltet skal utformes som gjennomgående fortau, med nedsenket kantstein mot kjørebane.
3.2.9.b. Felt o_SKF2 er kombinert formål veg og gang- og sykkelveg ved avkjørsel til f_SV1. Feltet skal utformes som gjennomgående gang- og sykkelveg nedsenket mot kjørebane.

3.2.10. Om området/områdene skal være offentlige eller felles (§ 12-7 nr. 14)

- 3.2.10.a. Følgende arealer skal være offentlige: o_SKV1-2, o_SF1-3, o_SGS1-3, o_SS, o_SVG1-9, o_SVT1-6, o_SKF1-2.
3.2.10.b. Følgende arealer skal være felles for angitte eiendommer:
- Veg f_SV1 og gatetun f_SGT1 er felles for BBB1 og eksisterende boligeiendommer som har rettigheter til vegen: 40/535, 40/536, 40/808, 40/583, 40/624, 40/625, 40/626, 40/582, 40/627, 40/628, 40/629, 40/630, 40/631, 40/687, 40/686, 40/538, 40/685, 40/684, 40/683, 40/758, 40/532, 40/539, 40/699, 40/700, 40/701, 40/702, 40/703, 40/707, 40/540, 40/704, 40/705, 40/706, 40/960.
 - Veg f_SV2 er felles for gnr/bnr 40/1826, 40/1814, 40/545, 40/546, 40/547 og 40/354.
 - Veg f_SV3 er felles for boligene i felt BBB1.

4. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1. Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a) (sone H140)

- 4.1.1. Innenfor frisisiktsone H140 skal avkjørslar ha fri sikt på 0,5 meter over plan på tilgrensande veg.

4.2. Bevaring kulturmiljø (sone H570)

- 4.2.1. Arealet er omfattet av bevaring kulturmiljø H570 i samsvar med historisk jernbanetrase i KPA18.

5. Bestemmelsesområder

5.1. Bestemmelsesområde #1 (midlertidig bygge- og anleggsområde)

- 5.1.1. Området kan benyttes som bygge- og anleggsområde i byggeperioden for bygging av gang- og sykkelveg, fortau og utbedring av veganlegget for øvrig. Det kan gjennomføres nødvendige inngrep og anleggsarbeid med dette formål. Dette gjelder også lagring av masser og lager.
5.1.2. Området skal snarest, og senest 1 år etter ferdigstilling av veganlegget i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige arealformål og i den stand det var i før inngrepet, eller i samsvar med avtale med grunneier.
5.1.3. Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved ferdigstilling av veggrunn eller senest innen 01.06.2033.

5.2. Bestemmelsesområde #2

- 5.2.1. Innenfor bestemmelsesområde #2 tillates etablering av parkeringsgarasje for bil, sykkelparkering, sykkelverksted og boder under bakken.

5.3. Bestemmelsesområde #3

- 5.3.1. Innenfor bestemmelsesområde #3 tillates det etablert trapp med tilhørende mur i gavl for tilkomst til kjelleretasje.

5.4. Bestemmelsesområde #4

5.4.1. Innenfor bestemmelsesområde #4 tillates det etablert solceller og/eller solfangere på tak. Ved bruk av slike installasjoner skal disse legges i paneler som en del av taktekkingen.

5.5. Bestemmelsesområde #5

5.5.1. Innenfor bestemmelsesområde #5 skal det etableres felles oppstillingsplass til søppelspann/dunker på tømmedager for boligene i felt BBB1, i henhold til renovasjonsteknisk plan. Utformingen av bestemmelsesområde #5 skal være tiltalende og ha dekke og materialbruk som samsvarer med tilgrensende gatetun f_SGT1. Det tillates støttemur for å ta opp terrengforskjeller mellom oppstillingsplass og tilgrensende uteoppholdsareal.

5.6. Bestemmelsesområde #6

5.6.1. Bestemmelsesområde #6 er regulert til areal for angrepsvei og oppstillingsplass for brannbil i samsvar med reguleringsplan for Hjortevegen 4-6 (plan-id 70090000, bestemmelsesområde #1).

6. Rekkefølgebestemmelser (§ 12-7 nr. 10)

6.1. Utbyggingsavtale – sikret opparbeidet

6.1.1. Rekkefølgekrav der tiltaket alternativt kan være «sikret opparbeidet», er oppfylt når tiltakshaver/grunneier har inngått utbyggingsavtale med Bergen kommune og oppfylt sine forpliktelser i henhold til avtalen, jf. plan- og bygningslovens kap. 17.

6.2. Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

6.2.1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til bebyggelsen i felt BBB1 skal Fo_SKV1-2, o_SGS1-3, o_SF1-3, o_SS, o_SVT1-6, o_SVG1-9 og o_SKF1-2 være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

6.2.2. Før graving i veggrunn skal det foretas kabelpåvisning med varsel til BKK jf. pkt. 2.7.1.

6.3. Før bebyggelse tas i bruk (felt BBB1)

6.3.1. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til bebyggelse i felt BBB1 skal:

- Uteoppholdsarealene f_BUT1-3 med småbarnslekeplass, f_BAU1-2, f_BRE, veg f_SV3 og gatetun f_SGT1 være opparbeidet.
- Avfallsløsning være etablert i henhold til renovasjonsteknisk plan.
- Eventuelle skredsikringstiltak anbefalt av geolog være gjennomført.
- Sanering av fremmede arter være gjennomført iht. tiltaksplan.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan, datert 02.02.2023, er retningsgivende for utforming av BBB1, BUT1-3 og utarbeidelse av utomhusplan.

VA-rammeplan, datert 14.06.2018, skal legges til grunn for detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Geologisk vurdering av byggetomt, datert 15.12.2017, skal legges til grunn for skredsikringstiltak.